

房屋租赁合同

出租方（甲方）：江西信荣实业发展有限公司 承租方（乙方）：江西中交信通网络科技有限公司

统一社会信用代码：91360125563811093T

营业执照号码：91361200MA37UNTP4N

法定代表人：任荣荣

法定代表人：危水平

地址：红谷滩新区红谷中大道 1368 号

住址：江西省赣江新区直管区儒乐湖大街 399 号
5 楼 501 室

电话：0791-88533999

联系固定 电话：0791-83963670

手机：

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》及有关房地产法律、行政法规的规定，经平等协商，自愿签订本合同：

第一条：租赁房屋

1.1 租赁房屋属于江西公路开发总公司所有，甲方具有其 20 年使用权（2010.11.1-2030.11.1），有权将该房屋合法出租。

1.2 租赁房屋名称和地址：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1368 号科研测试基地 C 栋（鼎峰中央）写字楼 A 单元 2201-2210 号房。

1.3 租赁房屋建筑面积 773.18 平方米（含公摊面积）

第二条：租赁期限

租赁期限两年，自 2023 年 7 月 16 日起至 2025 年 7 月 15 日止。

第三条：租赁房屋用途及使用办法

3.1 租赁房屋用作写字楼，乙方不得改变用途或转租，但征得甲方书面同意除外。乙方不得在租赁屋内从事任何违法活动。

3.2 乙方应按消防要求装饰装修和使用房屋，注意防火，保证房屋安全。

3.3 乙方对租赁房屋装修施工须向物业管理公司备呈案审核，装饰装修不得改变或损害主体结构及承重结构及房屋安全，否则，甲方有权要求乙方恢复原状并承担赔偿损失责任。在装修施工中乙方应承担施工安全责任，因施工中发生的任何事故和安全责任均由乙方承担。

第四条：租金及支付期限和方式

4.1 租金按建筑面积计算，每月租金为 53 元/平方米(含税含物业)，总计月租金为人民币(小写) ¥ 40978.5 元，(大写) 肆万零玖佰柒拾捌圆伍角整；总计两年租金为人民币(小写) ¥ 983484 元，(大写) 玖拾捌万叁仟肆佰捌拾肆元整。

4.2 租金支付期限，每三个月为一期，本合同签订后三日内，乙方在收到甲方开具的符合乙方要求的合法等额发票后向甲方支付首期租金(首期租金为第一、二、三个月的租金)，以后每期租金须在当期在收到甲方开具的符合乙方要求的合法等额发票后第一个月的公历 10 号(或第一个月的前 10 日)之前通过转帐方式或现金一次性付清给甲方。

第五条：履约担保

5.1 为保证合同的履行，在本合同签订当日，乙方向甲方交纳履约保证金 81957 元。租赁期内，乙方无违约或不欠租金及相关费用，甲方在承租期满后七日内将履约保证金全额无息退还乙方。

5.2 在租赁期内，乙方不得要求将履约保证金冲抵其拖欠的租金、水电费、滞纳金，或用于乙方支付第三人的赔偿费。

5.3 在租金同等的条件下，乙方享有优先续约权。但是，乙方应在本合同期满前二个月书面向甲方提出续租要求，并在本合同期满前一个月与甲方签订书面续租合同，否则，视为乙方放弃续租权，乙方在本合同期满时按约定将房屋交还给甲方，甲方有权将租赁房屋出租给第三方。

第六条：租赁房屋的维护、维修

6.1 除非甲方原因的房屋结构性或承重部分的问题外，租赁屋及室内设备、设施、管线等均由乙方承担维护、维修义务。

第七条：物业管理

7.1 乙方同意由甲方选聘的物业管理公司提供物业管理服务。二次供水、转供电、车位使用费由乙方与物管公司另行签订协议并约定支付费用。

7.2 乙方未经甲方或物管公司同意，不得在租赁房屋室外做广告，指示牌的制作、摆放需征得物业许可。

7.3 乙方同意遵守物管公司制订的规约，维护公共秩序和公共卫生及公共安全。

7.4 租赁期间，乙方应根据法律、行政法规及地方政府的规定承担房屋承租人应承担的责任，包括但不限于消防、环保、治安、综合治理、交通等事务。

第八条：承租期间，乙方使用的水、电按表计费，电话、电视、宽带网、燃气等的费用由乙方据实承担。

第九条：乙方在租赁房屋内从事经营活动，应按法律、行政法规的规定自行办理营业执照，一切经营活动应合法。乙方经营的债权债务和一切法律责任与甲方无关。



第十条：合同解除

10.1 经甲乙双方协商一致，可以解除合同。

10.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

10.2.1 该房屋因城市规划建设需要依法列入拆迁范围的，或因政策和政府其他原因导致合同无法继续履行的。

10.2.2 非因乙方原因的火灾和地震致使房屋毁损、灭失或其他损失，无法继续使用的。

10.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

10.3.1 甲方交付房屋期限超过约定十天的；

10.3.2 甲方交付房屋危及乙方生命财产安全的（以政府质监部门鉴定结论为准）

10.3.3 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、扣押；

10.3.4 租赁房屋属有争议；

10.3.5 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形。

10.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

10.4.1 不按约定时间足额支付租金或水电费、物管费超过约定期限十天。

10.4.2 擅自改变租赁房屋用途或转租的。

10.4.3 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构或承重结构的。

10.4.4 利用该房从事违法活动的。

10.4.5 乙方自身原因引发纠纷，给租赁房屋相邻用户正常生活和工作受到严重干扰的且不及时整改到位的。

第十一条：房屋交付和返还

11.1 本合同签订后，乙方按约定支付履约保证金后，甲方按房屋现状将租赁房屋交付给乙方。

11.2 租赁期满或合同解除后，乙方应在二日内返还该房屋及其原有附属设施给甲方，并结清其应承担的各项费用。

11.3 乙方添置的可移动新物可由其自行收回，而对于乙方装饰、装修的部分应保持原状，如甲方要求恢复装修前原状，乙方应当恢复并将拆除物及垃圾清运干净，并对该房屋内未经甲方同意遗留的物品搬离，否则，甲方请人恢复及搬运的费用由乙方承担。

11.4 乙方在 10.4 的情形之下，甲方单方解除合同的，甲方以书面方式通知乙方，书面通知到达，双方合同解除。甲方在 10.3 的情形下，乙方单方解除合同的，乙方以书面方式通知甲方，书面通知到达，双方合同解除。

第十二条：违约责任

12.1 甲方未按约定时间向乙方交付租赁房屋，延期十天内，甲方按乙方已支付款的日万分之五承担违约金；逾期十日以上，乙方解除合同，甲方按乙方已付款的日千分之一承担违约金，



并退还乙方已交付的全部款项。

12.2 甲方交付房屋因主体结构影响乙方人身财产安全（由政府质监部门鉴定结论为准），导致乙方解除合同，乙方未装修的，甲方除退还乙方已付款外，并按乙方已付款的日千分之一承担违约金；如乙方正在装修或已装修完毕，由双方核实乙方装修实际投入费用（以正式发票为依据，下同。）后，甲方赔偿乙方装修的直接经济损失。

12.3 因甲方单方原因提前解除合同，双方核实乙方装修费用，按租赁期折旧后的剩余值，再加上剩余值的 30%，作为甲方向乙方的赔偿金额。

12.4 乙方未按约定时间足额支付租金、水电费的，逾期十日以内，按迟延金额的日万分之五向甲方支付违约金；超期十日以上，甲方如解除合同，乙方按迟延金额的日千分之一向甲方支付违约金，并同时补交全部欠款。甲方如同意继续履行合同，乙方必须在甲方作出表示继续履行合同之日起 5 日内补交全部欠款，并按欠款金额的日千分之三承担违约金。

12.5 合同有效期两年，乙方承诺使用满一年；使用满一年后，若乙方想提前终止合同，乙方应提前两个月告知甲方，甲方不额外收取违约金。

第十三条：争议解决：

本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十四条：本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行议定，签订补充合同。

第十五条：本合同双方签字并加盖公章后生效，合同一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份。

第十六条：合同签订地：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1368 号鼎峰中央 C 单元 5 楼出租方信荣实业公司办公室。

甲方（盖章或签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：



乙方（盖章或签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

